



لائحة الدعوى

قطاع: إيجارات	نوع الدعوى: استئناف
تاريخ القيد: 2024/07/29	رقم الدعوى: 03/22795/2024 تجاري
إسم اللجنة: اللجنة الاستئنافية الأولى	تاريخ الجلسة: 02:00 2024/08/19 م
رابط الجلسة: https://app.rdc.gov.ae/index.aspx?r=app1	رقم الهاتف للأمين السر: +971402030827
البريد الإلكتروني للأمين السر: OHGHRAIB@rdc.gov.ae	
الدعوى المرتبطة: 02/08426/2024 02/11543/2024	

أطراف الدعوى

المستأنف: دار الفنون لخدمات ادارة المشاريع	
العنوان: مكتب 206 - ملك اس او ال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م - بر دبي - الخليج التجاري	صفته: مستأجر
الهاتف: +97145698565	الهاتف المتحرك: +971545558278
البريد الإلكتروني: Nabeeh.afara@hotmail.com	
ممثّل قانوني - المستأنف: سعيد عبدالله السويدي للمحاماة و الاستشارات القانونية	
العنوان: مكتب رقم 319 ملك مؤسسه محمد بن راشد لدعم مشاريع الشباب - ديرة - بورسعيد	صفته: محامي
الهاتف: +97143256020	الهاتف المتحرك: +971504400073
البريد الإلكتروني: info@sw-advocates.com	
المستأنف ضده: لس او ل لإدارة العقارات الخاصة	
العنوان: مكتب رقم 202 - برج بالاديوم - أبراج بحيرات جميرا - دبي	صفته: شركة الإدارة
الهاتف: +97144322252	الهاتف المتحرك: +971557977899
البريد الإلكتروني: THARWAT@SOLPROPERTIES.AE	
المستأنف ضده: لس او ل للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	
العنوان: دبي - أبراج بحيرات جميرا - مجمع سي (Cluster C) - برج بالاديوم - مكتب 202	صفته: مؤجر
الهاتف: +97144322252	الهاتف المتحرك: +971557977899
البريد الإلكتروني: SHINCE@SOLPROPERTIES.AE	

تفاصيل المأجور

رقم ديوا: 346108667	رقم الوحدة: OFFICE 206
رقم مكاني: 85931 25953	
رقم الأرض: 166-0	المنطقة: الخليج التجاري
نوع الوحدة: وحدة	نوع الوحدة الفرعي: مكتب
الاستخدام: تجاري	اسم المبنى / فيلا: سول باي

تفاصيل العقد



الطلبات

نوع الطلب: إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا

نوع الطلب الفرعي: تجديد عقد إيجار

السبب:

وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء: في الدعوى الأصلية: الحكم برفض الدعوى في الدعوى المتقابلة بطلب التجديد الحكم بالزام المدعى عليها بتجديد عقد الإيجار المنتهي في 29-4-2024 ببديل إيجار سنوي بمبلغ وقدره 80,000 درهم عن كل سنة، بالإضافة الي مبلغ عدد 2 شيكات (ضريبة القيمة المضافة) قيمة كل شيك 4,000 درهم وذلك وفق عقد الإيجار من تاريخ 30-4-2024 وحتى 29-4-2026

نوع الطلب: تعديل الحكم المستأنف

نوع الطلب الفرعي: تجديد عقد إيجار

السبب:

التصريح بقيد الاستئناف وإعلان المستأنف ضدها لأقرب موعد جلسة (2) - قبول الاستئناف شكلاً (3) - وقيل الفصل في الموضوع: الحكم بنسب الخبير الفني وذلك للإطلاع على ملف الدعوى والإنتقال إلى مقر المأجور إثباتاً لدفاع المستأنفة بأنها استأجرت العقار دون تشطيط لغاية الإيجار الطويل وليس لمدة سنتين فقط وإثبات المبالغ التي تكلفتها المستأنفة على التشطيط وإثبات الضرر المتوقع للمستأنفة في حال اخلائها

نوع الطلب: مطالبة مالية

نوع الطلب الفرعي: إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.

السبب:

الحكم بالزام المدعية أصلياً في الدعوى الأصلية بطلب بالإخلاء رقم 2024/08426/02 المؤجرة / اس او ال للتطوير العقاري ذ.م.م بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة الحكم بالزام المدعي عليها في الدعوى المتقابلة بطلب التجديد رقم 2024/11543/02 المؤجرة / اس او ال للتطوير العقاري ذ.م.م بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

اسباب الدعوى

اسباب الدعوى

الحكم المستأنف: هو الحكم الصادر بتاريخ 18/07/2024 في الدعوى الأصلية رقم 2024/08426/02 ؟ تجاري لسنة 2024 اجبارات والدعوى المتقابلة 2024/11543/02 ؟ تجاري لسنة 2024 اجبارات - في أسباب الاستئناف أولا ؟ من حيث الشكل: ميعاد الاستئناف هو 15 يوم من تاريخ صدور الحكم بحيث أنه تم تقديمه ضمن الميعاد واستجمع كافة شرائطه مما يقتضي قبوله شكلاً ، ثانياً ؟ من حيث الموضوع: حيث ان الحكم صدر مخالفاً للقانون ومخالفاً بحقوق دفاع المستأنفة ووجه الخطأ في الحكم المستأنف هو مخالفة الحكم للقانون وفساد استدلاله في أعمال حكم المادة (25/2 د) ، حيث إنه ؟ وبخلاف ما انتهى اليه الحكم المستأنف - ليس كافياً للمؤجر فقط إخطار المستأجر بميعاد اثني عشر شهراً بالإخلاء لغرض البيع ليتم قبول دعوى الإخلاء والقضاء بإخلاء المستأجر من المأجور ، بل يجب حتماً على المؤجر إثبات جدية البيع وتقديم المستندات الدالة على جدية البيع للجنة لتقف على توافر الشرائط الشكلية والموضوعية لدعوى الإخلاء بغرض البيع . ، ولم ترفق المستأنف ضدها في دعواها من مستندات سوى الإخطار العدلي دون أي مستندات أخرى تثبت جدية البيع. وحيث أن الحكم المستأنف قضى بالإخلاء سنداً للإخطار العدلي بميعاد الاثني عشر فقط دون توافر الشرط الآخر لدعوى الإخلاء بغرض البيع وهو إثبات جدية البيع مما يكون الحكم المستأنف قد صدر بالمخالفة للقانون مما يقتضي الغاءه والقضاء مجدداً بطلبات المستأنفة ، وتنعى المستأنفة على الحكم المستأنف الإخلال بحقوقها في استثمار المأجور لمدة معقولة تعادل التكاليف العالية التي صرفتها المستأنفة على تشطيط المأجور ، حيث استأجرت المستأنفة المأجور دون تشطيط نهائي ، وقامت المستأنفة بإبزارها لإخلاء العقار بغرض البيع، وأن المستأنفة استأجرت العقار للاستثمار لمدة طويلة ، ولا يعقل أن تكون المستأنفة قد استأجرت العقار وتكلفت عليه التكاليف العالية في التشطيط فقط لاستثماره لسنة واحدة أو سنتين ، وهذا لا يمنع من تقدير أجر المثل للعقار ، ثالثاً ؟ في طلب ندب خبير فني بالدعوى للإطلاع على ملف الدعوى والإنتقال إلى مقر المأجور إثباتاً أنها استأجرت العقار دون تشطيط لغاية الإيجار الطويل

مدقق الدعوى : مريم محمد المرزوقي

تم تسجيلها من قبل: سعيد عبدالله السويدي للمحاماة والاستشارات القانونية
(سعيد عبدالله السويدي للمحاماة والاستشارات القانونية)

يتم إصدار هذه الوثيقة إلكترونياً ولا تتطلب أي ختم أو توقيع

